

Jáchymov Property Management, a.s.

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
K 31. PROSINCI 2017**

report wirtschaftsprüferbericht rapport d'audit **zpráva auditora** auditors' report
rapport d'audit **auditors' report** wirtschaftsprüferbericht zpráva auditora
wirtschaftsprüferbericht zpráva auditora auditors' report **rapport d'audit**
audit **wirtschaftsprüferbericht** zpráva auditora auditors' report

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
k účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2017 společnosti
Jáchymov Property Management, a.s.

Identifikační údaje:

Název: Jáchymov Property Management, a.s.

IČ: 453 59 229

Adresa sídla: Antala Staška 510/38
140 00 Praha 4

Rozvahový den: 31. prosince 2017

Ověřované účetní období: od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017

Rámcem účetního výkaznictví: Mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění
přijaté Evropskou unií

Datum vydání zprávy auditora: 18. dubna 2018

Auditor: Štěpánka Beranová
Evidenční číslo 2373

Mazars Audit s.r.o.
Evidenční číslo 158

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti

Jáchymov Property Management, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Jáchymov Property Management, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2017, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 5 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Jáchymov Property Management, a.s. k 31. prosinci 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Významná (materiální) nejistota týkající se nepřetržitého trvání podniku

Upozorňujeme na bod 5 přílohy účetní závěrky, podle něhož představenstvo Společnosti plánuje likvidaci Společnosti. Zahájení likvidace je podmíněno ukončením sporu souvisejícím s majoritním balíkem akcií, který vlastní společnost INVEST KAPA, a.s. Prvním krokem k zahájení likvidace Společnosti pak bude návrh valné hromadě konané v roce 2018 stáhnout akcie z veřejného trhu.

Jak je uvedeno v bodě 5, tyto události a podmínky spolu s dalšími záležitostmi popsanými v tomto bodě ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Hlavní záležitosti auditu

Došli jsme k závěru, že s výjimkou záležitosti popsané v oddílu Významná (materiální) nejistota týkající se nepřetržitého trvání podniku nejsou žádné jiné hlavní záležitosti auditu, o nichž bychom měli v naší zprávě informovat.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo a dozorčí radu, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí,

když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 30. června 2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 11 let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 18. dubna 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.



Mazars Audit s.r.o.
Evidenční číslo 158
Pobřežní 620/3
186 00 Praha 8

Praha, 18. dubna 2018

Zastoupená Štěpánkou Beranovou



Štěpánka Beranová
Statutární auditor, evidenční číslo 2373

Jáchymov Property Management, a.s., IČ: 45359229,
Antala Staška 510/38, 140 00 Praha 4

Výroční zpráva za rok 2017

Individuální

OBSAH:

1	ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU za rok 2017.....	3
2	PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ÚČETNÍ JEDNOTKY	4
3	SPRÁVA, ŘÍZENÍ A POPIS EMITENTA	5
3.1	Údaje o emitentovi	5
3.2	Důležité události ve vývoji podnikání emitenta	5
3.3	Hlavní investice (vč. částek) za účetní období	5
3.4	Údaje o hlavních budoucích investicích emitenta	6
3.5	Přehled podnikání	6
3.6	Popis trhů	6
3.7	Organizační struktura	6
3.8	Nemovitosti, stroje a zařízení	6
3.9	Provozní a finanční přehled	6
3.10	Zdroje kapitálu.....	6
3.11	Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení.....	7
3.12	Zaměstnanci.....	8
3.13	Hlavní akcionáři	8
3.14	Dividendová politika	9
3.15	Údaje o státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, která mohla mít nebo měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost emitenta nebo skupiny	9
3.16	Základní kapitál	9
3.17	Významné smlouvy	9
3.18	Údaje o majetkových účastech	9
4	TEXTOVÁ ČÁST.....	10
4.1	Číselné údaje a informace o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření.....	10
4.2	Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie	11
4.3	Číselné údaje a informace o všech peněžitých a nepeněžitých příjmech, které přijaly za účetní období osoby s řídicí pravomocí od emitenta a od osob ovládaných emitentem, a to souhrnně za všechny členy statutárního orgánu, souhrnně za všechny členy dozorčí rady a souhrnně za všechny ostatní osoby s řídicí pravomocí,	11
4.4	Číselné údaje a informace o počtu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí emitenta, číselné údaje a informace o opcích a srovnatelných investičních nástrojích, jejichž hodnota se vztahuje k akciím nebo obdobným cenným papírům představujících podíl na emitentovi a jejich smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob.....	11
4.5	Principy odměňování osob s řídicí pravomocí emitenta, jména a příjmení těchto osob a popis jejich činností a s nimi spojených působností a rozhodovacích pravomocí	12
4.6	Další informace	12
4.7	Nefinanční informace	13
5	SAMOSTATNÁ ČÁST	14
5.1	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví	14
5.2	Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčího orgánu či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu emitenta a jsou-li zřízeny, také jejich výborů	14
5.3	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na emitentovi.....	15
5.4	Informace o kodexech řízení a správy společnosti, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje, a informací o tom, kde je možno do kodexu nahlédnout; popřípadě informací o tom, že některé ustanovení takového kodexu nedodržuje, nebo o tom, že žádný kodex nedodržuje, včetně zdůvodnění, proč toto ustanovení nebo žádný kodex nedodržuje.....	17
5.5	Informace o tom jak emitent naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro akcionáře nebo společníky největší význam	17
5.6	Popis politiky rozmanitosti uplatňované na statutární orgán, dozorčí radu, správní radu či jiný obdobný orgán emitenta	17

5.7	Informace o struktuře vlastního kapitálu emitenta, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a případného určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi	18
5.8	Informace o omezení převoditelnosti cenných papírů	18
5.9	Informace o významných přímých a nepřímých podílech na hlasovacích právech emitenta	19
5.10	Informace o vlastnících cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv	19
5.11	Informace o omezení hlasovacích práv	19
5.12	Informace o smlouvách mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na emitentovi, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi nebo hlasovacích práv, pokud jsou emitentovi známy	19
5.13	Informace o zvláštních pravidlech určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu emitenta	19
5.14	Informace o zvláštní působnosti statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev	20
5.15	Informace o významných smlouvách, ve kterých je emitent smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí emitenta v důsledku nabídky převzetí, a o účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro emitenta vážně poškozující; tím není omezena jiná povinnost uveřejnit takovou informaci podle ZPKT nebo jiných právních předpisů	20
5.16	Informace o smlouvách mezi emitentem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je emitent zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí	20
5.17	Informace o případných programech, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry společnosti, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána	20
6	Doplňující údaje	21
6.1	Regulované trhy	21
6.2	Informace o úhradách placených státu za právo těžby, pokud rozhodující činnost emitenta spočívá v těžebním průmyslu	21
6.3	Rating	21
7	Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou	22
7.1	Struktura vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1 ZOK	22
7.2	Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení	24
7.3	Způsob a prostředky ovládnutí	24
7.4	Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky	24
7.5	Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými	25
7.6	Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK	26
7.7	Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1 ZOK	26
8	Prohlášení osoby odpovědné za výroční zprávu	27
9	FINANČNÍ ČÁST	28

1 ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU za rok 2017

Vážení akcionáři,

stejně jako v předchozím roce musím konstatovat, že název této povinné pravidelné zprávy je zavádějící, protože společnost na základě Vašeho opakovaného rozhodnutí z předchozích valných hromad, neprovádí žádnou aktivní podnikatelskou činnost v pravém slova smyslu. Společnost od roku 2011 spravuje získanou kupní cenu za prodaný podnik – lázně v Jáchymově. Respektive spravuje její podstatnou část, jelikož jste mezitím rozhodli o výkupu části vlastních akcií a výplatě dividend.

Přes tuto klíčovou poznámku na úvod a objasnění je ale potřeba hospodaření společnosti hodnotit velmi kladně. Společnost dle mého názoru své prostředky ve Vámi nastavených bezpečných mantinelech zhodnocuje velmi dobře. Rozhodně nad úroveň běžnou na trhu, pokud pomineme nejruznější rizikové fondy.

Byť to v průběhu roku 2017, podle zpráv advokátní kanceláře majoritního akcionáře, vypadalo velmi příznivě, tak nakonec ani tento rok nepřinesl vyhlížené dořešení vleklých se sporů, které brání majoritnímu akcionáři souhlasit s likvidací společnosti, která by vedla ke konečnému rozdělení spravované kupní ceny za prodaný lázeňský podnik mezi akcionáře.

Proto jsem i tento rok, už jako jediný člen představenstva, se svým úzkým týmem zajišťoval zejména plnění povinnosti emitenta cenných papírů a komunikoval s ČNB, Burzou i s Vámi. Poslední ze zmíněných agend ale dál setrvala rostla. S postupujícím časem přibývá komplikovaných dědických řízení. Ani zdaleka jich ale není tolik, jako dotazů drobných akcionářů, kteří jsou masivně atakováni účelově konstruovanými dopisy zájemců o výhodnou koupi akcií s velmi atraktivním likvidačním zhodnocením. Účelově v nich zaměřují stávající společnost, spravující kupní cenu za původní lázeňský podnik. Oslovení akcionáři se dožadují vysvětlení u společnosti a většinou až tehdy zjistí, že lázeňský podnik byl na přelomu roku 2010 a 2011 prodán a přejmenovaná společnost pro ně již jen spravuje a zhodnocuje takto získanou kupní cenu.

Jedinou zásadní výnosovou položkou bylo účtování o zhodnocení převážné části prostředků z prodeje podniku pomocí směnek společnosti Penta First Fund Limited, které pro společnost zprostředkovala Privatbanka. Po splacení směnky v listopadu 2017 a inkasování ročního výnosu jsem na základě Vašeho rozhodnutí z řádné valné hromady sjednal směnku novou. Respektive směnky dvě jednu roční v hodnotě 490 000 tis. Kč a druhou půlroční ve výši 40 500 tis. Kč. Důvodem pro takové rozdělení je potřeba zajistit dostatečnou hotovost na výplatu dividend, kterou řádná valná hromada diskutovala.

Vedle mzdových prostředků a nákladů na vedení účetnictví či audit jsou hlavní nákladovou položkou společnosti výdaje na právní úkony spojené s povinnostmi emitenta a korespondence s akcionáři.

V Praze 18. dubna 2018



MUDr. Eduard Bláha
člen představenstva

2 PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ÚČETNÍ JEDNOTKY

V průběhu roku 2018 společnost postupně vyinkasuje hotovost z obou směnek a valné hromadě jako jediný člen představenstva navrhnu výplatu dividend a nákup další směnky, aby se spravovaná hotovost dále zhodnocovala. Hlavním důvodem pro takový krok je skutečnost, že valná hromada již několik let udržuje společnost v „hibernovaném“ stavu. Ta nevyvíjí žádné podnikatelské aktivity, ale díky veřejné obchodovatelnosti akcií vynakládá nemalé výdaje na plnění obligatorních povinností emitenta, kterých rok od roku postupně přibývá a ČNB trvá na plnění i těch naprosto formálních. Proto valné hromadě tentokrát navrhnu i stažení akcií z veřejného trhu. V dalších letech, jakmile to bude možné s ohledem na ukončení sporu okolo majoritního balíku akcií, přistoupíme k zahájení likvidace Společnosti.

V Praze 18. dubna 2018



MUDr. Eduard Bláha
člen představenstva

3 SPRÁVA, ŘÍZENÍ A POPIS EMITENTA

3.1 Údaje o emitentovi

<i>Obchodní společnost:</i>	Jáchymov Property Management, a.s.
<i>Sídlo:</i>	Antala Staška 510/38, 140 00 Praha 4
<i>IČ:</i>	453 59 229
<i>Zápis v obchodním rejstříku:</i>	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 17790
<i>Založen/ Vznik:</i>	Zakladatelská listina FNM ČR, zápis do obchodního rejstříku 1. 5. 1992
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost
<i>Právní předpisy:</i>	Zákony ČR
<i>Internetová adresa:</i>	http://www.jachymovpm.cz
<i>Telefon:</i>	257 327 278
<i>LEI</i>	315700EXQ653MTEA1G47

3.2 Důležité události ve vývoji podnikání emitenta

Jsou uvedené ve Zprávě představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku.

3.3 Hlavní investice (vč. částek) za účetní období

V roce 2017 společnost pořídila 2 směnky:

- jednu v pořizovací hodnotě 40 500 tis. Kč, splatnost 181 dnů, limitní výnos v % p. a. 2,35. Trasant směnky Penta Funding, a.s. se sídlem Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovensko. Domicilem směnky je Privatbanka, a.s.
- druhou v pořizovací hodnotě 490 000 tis. Kč, splatnost 367 dnů, limitní výnos v % p. a. 3,7. Trasant směnky Penta Funding, a.s. se sídlem Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovensko. Domicilem směnky je Privatbanka, a.s.

3.4 Údaje o hlavních budoucích investicích emitenta

Ani v roce 2018 společnost neplánuje žádné investice, kromě dalšího zhodnocení přijaté kupní ceny.

3.5 Přehled podnikání

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

3.6 Popis trhů

Společnost pouze spravuje přijatou kupní cenu za prodej podniku. Emitent nezavádí nové produkty či služby.

Pro emitenta neexistuje žádná míra závislosti na patentech nebo licencích.

3.7 Organizační struktura

Stručný popis skupiny a postavení emitenta ve skupině se uveden ve Zprávě o vztazích.

Emitent nevlastní dceřiné společnosti.

3.8 Nemovitosti, stroje a zařízení

Emitent nevlastní žádné nemovitosti. V majetku je pouze 1 osobní vozidlo.

3.9 Provozní a finanční přehled

Společnost spravuje kupní cenu za prodaný podnik. Výnosy jsou tvořeny pouze úroky za uložené peníze na spořicíh a běžných bankovních účtech a úrokovým výnosem ze směnek.

3.10 Zdroje kapitálu

v tis. Kč

Ukazatel	r. 2017	r. 2016
Vlastní kapitál a závazky celkem	545 524	533 323
Vlastní kapitál celkem	545 041	531 161
Krátkodobé závazky	483	2 162
Dlouhodobé závazky	0	0

3.11 Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Dozorčí rada a.s. - člen

<i>Jméno a příjmení</i>	<i>Datum narození</i>	<i>Den vzniku členství v DR</i>
Ing. Zdeněk Kubát	16. 6. 1966	27. 6. 2014
- vystudoval VŠ zemědělskou, 26 let praxe v řídicích funkcích		
<i>Účast v orgánech jiných společností:</i> Stav k 31. 12. 2017 První novinová společnost a.s. – člen dozorčí rady ENERGIE VODA, a.s. – předseda představenstva TULAROSA a.s. – člen představenstva OAKFIELD a.s. – statutární orgán - představenstvo Letiště Vodochody a.s. – člen představenstva AB Facility Group a.s. – předseda představenstva VLTAVA LABE MEDIA a.s. – člen dozorčí rady Scuderia Praha a.s. - předseda představenstva Organza, a.s. – člen představenstva LV-Solar Vodochody a.s. – člen dozorčí rady Sportscars a.s. – člen představenstva		V předešlých 5 letech AB Facility a.s. – člen představenstva Tablet Media, a.s. – člen dozorčí rady SALVIS REAL ESTATE a.s. – předseda dozor. rady

Dozorčí rada má jednoho člena, kterého volí valná hromada. Funkční období člena dozorčí rady je pět let.

Pracovní adresa je shodná se sídlem emitenta.

Prohlášení dozorčí rady:

Veškeré odsouzení za podvodné trestné činy nejméně za předešlých 5 let: nebyli *odsouzeni*.

Veřejné obvinění nebo sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů: žádné.

Možné střety zájmů: nejsou *známy* žádné možné střety zájmů, které by vyplývaly z pozice v dozorčí radě. Údaje o pracovních nebo jiných smlouvách s emitentem – neexistují.

Představenstvo a.s. – člen

<i>Jméno a příjmení</i>	<i>Datum narození</i>	<i>Den vzniku členství</i>
MUDr. Eduard Bláha	29. 8. 1970	Člen představenstva od 10. 2. 2016
- vystudoval LFUK, 23 let praxe v řídicích funkcích		
<i>Účast v orgánech jiných společností:</i> Stav k 31. 12. 2017 Energie Jáchymov s.r.o. – jednatel Léčebné lázně Jáchymov a.s. – předseda představ. Lázně Luhačovice, a.s. – místopředseda představenstva Léčebné lázně o.p.s. – člen dozorčí rady MediClinic a.s. – předseda představenstva GERIA, spol. s r.o. - jednatel Svaz léčebných lázní ČR – statutární orgán Asociace provozovatelů zdravotnických zařízení – člen stat.orgánu Společenství vlastníků jedn. L. Janáčka čp. 851 Luhačovice – statutární orgán		V předešlých 5 letech PARK, bytové družstvo – předseda představenstva MAS Krušné hory, o.p.s. – člen dozorčí rady Balneologický institut Karlovy Vary, o.p.s. – člen správní rady

Představenstvo má jednoho člena. Člena představenstva volí a odvolává dozorčí rada. Funkční období člena představenstva je pět let.

Pracovní adresa je shodná se sídlem emitenta.

Prohlášení představenstva:

Veškeré odsouzení za podvodné trestné činy nejméně za předešlých 5 let: nebyli *odsouzeni*.

Veřejné obvinění nebo sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů: žádné.

Možné střety zájmů: nejsou *známy* žádné možné střety zájmů, které by vyplývaly z pozice v představenstvu. Údaje o pracovních nebo jiných smlouvách s emitentem – neexistují.

V průběhu účetního období došlo ke změnám v dozorčí radě a ve statutárním orgánu. Změnou ustanovení ve Stanovách společnosti se snížil počet členů dozorčí radu na jednoho člena a počet členů statutárního orgánu na jednoho člena.

Údaje o pracovních a jiných smlouvách

Společnost nemá žádné zaměstnance v hlavním pracovním poměru. Ke dni 31.12.2017 byly uzavřeny 4 dohody o provedení práce, a to na administrativní činnost.

Vedoucí osoby

Nejsou.

Pracovní adresa je shodná se sídlem emitenta.

Kontrolní výbor a výbor pro odměny – nebyl ustanoven.

3.12 Zaměstnanci

Společnost má uzavřeny 4 dohody o provedení práce na administrativní činnost a správu webu. Společnost nemá jiné zaměstnance.

Emitent nemá žádná ujednání o jejich účasti na kapitálu. Emitent nemá žádná pracoviště mimo území ČR.

3.13 Hlavní akcionáři

Obchodní jméno	akcie	1 %
Jáchymov Property Management, a. s.	323 868	3 238,68

Obchodní firma Jméno, příjmení	Sídlo Bydliště	IČ	%	Poznámka
INVEST KAPA, a.s.*	Dunajská Lužná SK	35734426	93,27 %	
Ostatní drobní akcionáři			6,73 %	
CELKEM			100%	

* Společnost PENTA FIRST FUND LIMITED, se sídlem 28 Oktovriou 319, KANIKA BUSINESS CENTER, 2. poschodí, P.C. 3105, Limassol, Kypr a většinový vlastník společnost INVEST KAPA, a.s. se dohodly, že společnost PENTA FIRST FUND LIMITED bude na základě písemného zmocnění vykonávat veškerá akcionářská práva ve smyslu § 180 odst. 1 obchodního zákoníku, a to dle vlastního uvážení.

Případné kontrolní mechanismy tohoto vztahu nejsou emitentovi známy.

3.14 Dividendová politika

Emitent v současné době nepřistupuje k výplatě dividend s odůvodněním, že v blízké budoucnosti předpokládá likvidaci společnosti, při které dojde k rozdělení likvidačního zůstatku akcionářům.

3.15 Údaje o státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, která mohla mít nebo měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost emitenta nebo skupiny

Emitent nevede žádné soudní spory, které by mohly významně ovlivnit jeho finanční situaci.

3.16 Základní kapitál

Druh:	akcie kmenová
Forma:	na majitele
Podoba:	zaknihovaná
ISIN:	CS0008446753
Počet kusů:	323 868
Jmenovitá hodnota:	1 000 Kč
Celkový objem emise:	323 868 000 Kč
akcie jsou splaceny v plné výši	

Název trhu, na který byl CP přijat k obchodování: Burza cenných papírů Praha a.s.
RM-SYSTÉM, česká burza CP a.s.

Emitent má k 31. prosinci 2017 v držení 0 ks akcií.

3.17 Významné smlouvy

V průběhu roku 2017 došlo k následujícím událostem se směnkami na základě uzavřených smluv:

- Dne 24. 11. 2017 došlo k vypořádání směnky z roku 2015 ve jmenovité hodnotě 529 984 tis. Kč od Penta Funding, a.s.
- Dne 24. 11. 2017 společnost pořídila 2 nové směnky od Penta Funding, a.s.:
 1. Směnku v pořizovací hodnotě 40 500 tis. Kč (jmenovitá hodnota 40 972 tis. Kč), splatnou 24. 5. 2018, úročenou sazbou 2,35 % p.a.
 2. Směnku v pořizovací hodnotě 490 000 tis. Kč (jmenovitá hodnota 508 229 tis. Kč), splatnou 26. 11. 2018, úročenou sazbou 3,70 % p.a.

3.18 Údaje o majetkových účastech

Emitent nedrží podíl na kapitálu v jiných podnicích.

4 TEXTOVÁ ČÁST

4.1 Číselné údaje a informace o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření

Společnost spravuje kupní cenu za prodaný podnik. Výnosy jsou tvořeny pouze úroky za uložené peníze na spořicí a běžných bankovních účtech a úrokovým výnosem ze směnky.

ÚDAJE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDČÍCH A FINANČNÍ SITUACI (v tis. Kč)

<i>Ukazatel</i>	<i>r. 2017</i>	<i>r. 2016</i>	<i>Rozdíl (2017-2016)</i>
Výnosy	19 904	20 051	-147
Náklady	2 769	2 487	282
Zisk (ztráta) za období před zdaněním	17 135	17 564	-429
Zisk (ztráta) za období po zdanění	13 880	14 225	-345

Zisk na akcii (v Kč)

<i>Ukazatel</i>	<i>r. 2017</i>	<i>r. 2016</i>
Zisk na 1 akcii za JPM, a.s.	42,86	43,92

V posledních třech účetních obdobích nedošlo ke změně počtu akcií.

Finanční majetek v hotovosti a v bankách v tis. Kč

<i>Ukazatel</i>	<i>r. 2017</i>	<i>r. 2016</i>
Peníze v hotovosti	6	0
Účty v bankách	11 563	19 530
Celkem	11 569	19 530

NÁKLADY

Převážná část nákladů společnosti je tvořena zejména náklady na právní a poradenské služby, externě zajišťovanou administraci společnosti, na audit a účetní závěrku 2017 a to ve výši 2 769 tis. Kč.

Společnost se v průběhu r. 2017 nedostala do platební neschopnosti.

VÝNOSY

Výnosy reprezentuje jen zhodnocení prostředků vázaných ve směnkách. Informace o směnkách jsou uvedeny v bodě 3.17 a dále také v účetní závěrce.

Výnosy ze směnek v roce 2017 činily 19 897 tis. Kč.

4.2 Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie

Akcie je cenným papírem, s nímž jsou spojena práva akcionáře jako společníka podílet se podle tohoto zákona a stanov společnosti na jejím řízení, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti. Základní kapitál společnosti je k 31. prosinci 2017 rozvržen na 323 868 kusů kmenových akcií na majitele o jmenovité hodnotě 1 000 Kč každá. Akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry. Seznam akcionářů je nahrazen evidencí zaknihovaných cenných papírů.

Na každých dovršených 1 000 Kč jmenovité hodnoty akcie připadá jeden hlas.

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Akcionář se zúčastňuje valné hromady osobně nebo v zastoupení na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem akcionáře.

Práva a povinnosti spojené s příslušným druhem akcie jsou popsány ve Stanovách obchodní společnosti Jáchymov Property Management, a.s.

4.3 Číselné údaje a informace o všech peněžitých a nepeněžitých příjmech, které přijaly za účetní období osoby s řídicí pravomocí od emitenta a od osob ovládaných emitentem, a to souhrnně za všechny členy statutárního orgánu, souhrnně za všechny členy dozorčí rady a souhrnně za všechny ostatní osoby s řídicí pravomocí,

	<i>Peněžité příjmy v tis. Kč</i>	<i>Naturální příjmy v tis. Kč</i>
Dozorčí rada	60	0
Představenstvo	840	manažerské vozidlo

4.4 Číselné údaje a informace o počtu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí emitenta, číselné údaje a informace o opcích a srovnatelných investičních nástrojích, jejichž hodnota se vztahuje k akciím nebo obdobným cenným papírům představujících podíl na emitentovi a jejich smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob

Pozn. číselné údaje a informace se uvádějí souhrnně za všechny členy statutárního orgánu, souhrnně za všechny členy dozorčí rady a souhrnně za všechny ostatní osoby s řídicí pravomocí; uvedené osoby oznámí emitentovi potřebné číselné údaje a informace. Drží-li osoby s řídicí pravomocí emitenta výše jmenované cenné papíry nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu, musí výroční zpráva obsahovat i tuto skutečnost

Stav k 31. 12. 2017

Dozorčí rada	0 ks akcií
Představenstvo	0 ks akcií
Osoby těmto osobám blízké	0 ks akcií

Nejsou takové.

4.5 Principy odměňování osob s řídicí pravomocí emitenta, jména a příjmení těchto osob a popis jejich činností a s nimi spojených působností a rozhodovacích pravomocí

Odměňování členů představenstva a dozorčí rady: je stanoveno pevnou měsíční odměnou bez bonusových systémů.

Odměňování členů představenstva a dozorčí rady společnosti schvaluje valná hromada.

Naturální příjmy – ve společnosti je uzavřena smlouva na užívání manažerského vozidla. Vozidlo má k dispozici člen představenstva.

Emitentovi nejsou známy příjmy členů představenstva a dozorčí rady od jiných osob za činnost vykonávanou pro emitenta.

4.6 Další informace

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Informace o aktivitách v oblasti pracovně právních vztazích

Společnost nemá žádné aktivity v této oblasti.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost nemá aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

V roce 2017 neprobíhala žádná výzkumná práce.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Nejsou takové.

Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditorů

Společnost:	Mazars Audit s.r.o. se sídlem v Praze 8, Pobřežní 620/3
IČ:	639 86 884
Jednající:	Ing. Milan Prokopius
Za poskytnutí auditorských služeb:	160 000 Kč

Jedná se o odměnu za povinný audit roční účetní závěrky.

Informace o výboru pro audit

Společnost byla notifikovaná ze strany Rady pro veřejný dohled nad auditem, že společnost má ve smyslu Zákona č. 93/2009 Sb. o auditorech povinnost zřídit Výbor pro audit, a zároveň Rada stanovila společnosti lhůtu pro sjednání nápravy do 14.05.2018. Společnost podnikne potřebné kroky, aby zřídila Výbor pro audit v souladu s platnou právní úpravou.

Auditor plní své povinnosti podle §45 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech ve znění pozdějších předpisů dozorčí radě společnosti.

4.7 Nefinanční informace

Jelikož emitent nemá zaměstnance, není podle § 32f zákona o účetnictví účetní jednotkou uvádějící nefinanční informace dle § 32g zákona o účetnictví.

5 SAMOSTATNÁ ČÁST

5.1 Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Vedení účetnictví je prováděno externí firmou a vzhledem k činnosti společnosti není nutné vést střediskové účetnictví.

Společnost používá systém zabezpečení přístupu pouze povolaným osobám do účetnictví, účetní doklady ani účetní záznamy nejsou běžné přístupné.

Účetní metody jsou schvalovány představenstvem společnosti, představenstvo dohlíží na kvalitu předkládaných účetních dat a výkazů.

Ve společnosti je prováděn účetní audit, který prověřuje účetní záznamy a vyhodnocuje správnost jejich zaúčtování.

5.2 Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčího orgánu či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu emitenta a jsou-li zřízeny, také jejich výborů

PŘEDSTAVENSTVO:

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí činnost společnosti a jedná jejím jménem. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

Představenstvo zabezpečuje obchodní vedení společnosti, včetně řádného vedení účetnictví společnosti a předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.

Představenstvo předkládá valné hromadě zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a zprávu o stavu jejího majetku, a to na řádné valné hromadě, tj. nejpozději do konce měsíce června každého kalendářního roku. Tato zpráva je vždy součástí výroční zprávy zpracované podle zvláštního právního předpisu.

Za společnost jedná samostatně jeden člen představenstva.

Představenstvo má jednoho člena, jehož volí a odvolává dozorčí rada. Funkční období člena představenstva je pět let.

Člen představenstva může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením doručeným společnosti: jeho funkce v takovém případě končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, ledaže dozorčí rada schválí na žádost odstupujícího člena představenstva jiný okamžik zániku funkce.

DOZORČÍ RADA:

Dozorčí rada společnosti dohlíží na výkon působnosti představenstva a podnikatelskou činnost společnosti. Dozorčí rada rovněž volí a odvolává členy představenstva společnosti.

Působnost dozorčí rady společnosti je vymezena zákonem o obchodních korporacích.

Dozorčí rada má jednoho člena, kterého volí valná hromada.

Funkční období dozorčí rady je pět let.

Člen dozorčí rady je oprávněn se účastnit jednání představenstva, kdykoliv o to požádá. Člen dozorčí rady nesmí být zároveň členem představenstva, prokuristou nebo osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat jménem společnosti.

Člen dozorčí rady může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením doručeným společnosti; jeho funkce v takovém případě končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, ledaže valná hromada schválí na žádost odstupujícího člena dozorčí rady jiný okamžik zániku funkce.

Jiný orgán nebyl zřízen.

5.3 Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na emitentovi

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Akcionář se zúčastňuje valné hromady osobně nebo v zastoupení na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem akcionáře.

Do působnosti valné hromady patří:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem nebo změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- jmenování a odvolání likvidátora,
- rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy zahrnují do působnosti valné hromady.

Řádná valná hromada se svolává jednou ročně, a to nejpozději do konce měsíce června každého kalendářního roku. Valnou hromadu svolává představenstvo, popř. jeho člen, pokud se představenstvo na jejím svolání bez zbytečného odkladu neusneslo a zákon stanoví povinnost valnou hromadu svolat, nebo pokud představenstvo není dlouhodobě schopno se usnášet.

Dozorčí rada svolává valnou hromadu, jestliže to vyžadují zájmy společnosti, a na valné hromadě navrhuje potřebná opatření.

Představenstvo uveřejňuje pozvánku na valnou hromadu tak, že ji zveřejnění na webových stránkách společnosti: www.jachymovpm.cz a rovněž na webovém portálu www.valnehromady.cz (pokud by tento portál ukončil provoz, bude zveřejnění uskutečněno na portálu www.idenik.cz). Tento způsob zveřejnění pozvánky ve smyslu ust. § 406 odst. 1 zákona o obchodních korporacích nahrazuje zasílání pozvánky na adresy akcionářů uvedené v evidenci zaknihovaných cenných papírů.

Pozvánka na valnou hromadu nebo oznámení o konání valné hromady obsahuje alespoň:

- a) firmu a sídlo společnosti,
- b) místo, datum a hodinu konání valné hromady,
- c) označení, zda se svolává řádná nebo náhradní valná hromada,
- d) pořad valné hromady, včetně uvedení osoby, je-li navrhována jako člen orgánu společnosti,
- e) rozhodný den k účasti na valné hromadě a vysvětlení jeho významu pro hlasování na valné hromadě,
- f) návrh usnesení valné hromady a jeho zdůvodnění,
- g) upozornění akcionářů na možnost nahlédnutí do návrhu změny stanov v sídle společnosti ve stanovené době, je-li na pořad valné hromady zařazeno rozhodnutí o změně stanov.

Valná hromada je schopná se usnášet, jsou-li přítomni akcionáři, kteří mají akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 30 % základního kapitálu společnosti.

Způsob rozhodování

Valná hromada rozhoduje většinou hlasů přítomných akcionářů, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují většinu jinou. Přítomní akcionáři se zapisují do listiny přítomných, jež obsahuje obchodní firmu nebo název a sídlo právnické osoby, nebo jméno a bydliště fyzické osoby, která je akcionářem, popř. jejího zástupce, čísla akcií, jmenovitou hodnotu akcií, nikteré akcionáře opravňují k hlasování, popř. údaj o tom, že akcie neopravňují k hlasování. Pokud společnost odmítne zápis určité osoby do listiny přítomných provést, uvede tuto skutečnost do listiny přítomných včetně důvodu odmítnutí. Správnost listiny přítomných potvrzuje svým podpisem svolavatel nebo jím určená osoba.

Způsob hlasování

Hlasování na valné hromadě se děje zvednutím ruky (aklamací), pokud valná hromada nerozhodne jinak. Valná hromada může rovněž v jednacím a hlasovacím řádu upravit jiný způsob hlasování, vždy však tak, aby tento způsob zaručil objektivní zjištění výsledku hlasování. Hlasování mimo valnou hromadu s využitím technických prostředků se nepřipouští.

Valná hromada volí svého předsedu, zapisovatele, ověřovatele zápisu a osobu pověřenou sčítáním hlasů. Do doby zvolení předsedy řídí valnou hromadu svolavatel nebo jím určená osoba. Valná hromada může rozhodnout, že předsedou valné hromady a ověřovatelem zápisu bude jedna osoba.

Návrh na přijetí rozhodnutí valné hromady

1. Návrh na přijetí rozhodnutí valné hromady je oprávněno podat představenstvo nebo kterýkoliv jeho člen, dozorčí rada nebo kterýkoliv její člen a kterýkoliv z akcionářů.
2. Akcionář je oprávněn uplatňovat návrhy a protinávry k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady za podmínek upravených zákonem o obchodních korporacích.
3. Valná hromada nejprve hlasuje o návrzích představenstva a dozorčí rady a poté o návrzích akcionářů podle počtu hlasovacích práv.

Jednací a hlasovací řád

Valná hromada může rozhodnout o přijetí jednacího a hlasovacího řádu, který blíže vymezí jednání a rozhodování valné hromady v souladu se zákonem a stanovami.

Rozhodný den

Rozhodným dnem k účasti na valné hromadě je sedmý den před konáním valné hromady.

5.4 Informace o kodexech řízení a správy společnosti, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje, a informaci o tom, kde je možno do kodexu nahlédnout; popřípadě informaci o tom, že některé ustanovení takového kodexu nedodržuje, nebo o tom, že žádný kodex nedodržuje, včetně zdůvodnění, proč toto ustanovení nebo žádný kodex nedodržuje

Emitent se neřídí žádným kodexem řízení a správy společnosti z důvodů, že nemá žádné zaměstnance. Společnost se řídí Stanovami obchodní společnosti Jáchymov Property Management, a.s. a zákony ČR.

5.5 Informace o tom jak emitent naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro akcionáře nebo společníky největší význam

Viz bod 5.4.

5.6 Popis politiky rozmanitosti uplatňované na statutární orgán, dozorčí radu, správní radu či jiný obdobný orgán emitenta

Pozn. a to s ohledem například na kritéria věku, pohlaví, nebo vzdělání a odborných znalostí a zkušeností, včetně informace o cílech této politiky, o tom, jak je politika rozmanitosti uplatňována a jaké výsledky její uplatňování v příslušném účetním období přineslo; neuplatňuje-li emitent politiku rozmanitosti, uvede namísto jejího popisu zdůvodnění, proč tuto politiku neuplatňuje

Emitent politiku rozmanitosti neuplatňuje, představenstvo a dozorčí rada je po jednom členu, společnost nevyvíjí žádné strategické podnikatelské aktivity a obchodní činnost, připravuje se na likvidaci.

5.7 Informace o struktuře vlastního kapitálu emitenta, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a případného určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi

Struktura vlastního kapitálu za JPM, a.s. v tis. Kč

Základní kapitál	323 868
Emisní ážio	800
Jiné fondy	2 062
Nerozdělené zisky	218 312
Vlastní kapitál celkem	545 041

Základní kapitál společnosti Jáchym Property Management, a.s. k 31. prosinci 2017 ve výši 323 868 tis. Kč byl zcela splacen a byl tvořen těmito akciemi:

Druh:	akcie kmenová
Forma:	na majitele
Podoba:	zaknihovaná
ISIN:	CS0008446753
Počet kusů:	323 868
Jmenovitá hodnota:	1 000 Kč
Celkový objem emise:	323 868 000 Kč
	akcie jsou splaceny v plné výši
Název trhu, na který byl CP přijat k obchodování:	Burza cenných papírů Praha a.s.

Základní kapitál vykázaný v účetní závěrce je 323 868 tis. Kč.

5.8 Informace o omezení převoditelnosti cenných papírů

Převoditelnost akcií není omezena ve smyslu zákona.

5.9 Informace o významných přímých a nepřímých podílech na hlasovacích právech emitenta

Struktura hlavních akcionářů společnosti Jáchymov Property Management, a.s.

<i>Obchodní firma Jméno, příjmení</i>	<i>Sídlo Bydliště</i>	<i>IČ</i>	<i>%</i>	<i>Poznámka</i>
INVEST KAPA, a.s.*	Dunajská Lužná SK	35734426	93,27%	
Ostatní drobní akcionáři			6,73%	
CELKEM			100%	

* Společnost PENTA FIRST FUND LIMITED, se sídlem 28 Oktovriou 319, KANIKA BUSINESS CENTER, 2. poschodí, P.C. 3105, Limassol, Kypr a většinový vlastník společnost INVEST KAPA, a.s. se dohodly, že společnost PENTA FIRST FUND LIMITED bude na základě písemného zmocnění vykonávat veškerá akcionářská práva ve smyslu § 180 odst. 1 obchodního zákoníku, a to dle vlastního uvážení.

5.10 Informace o vlastnících cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv

Společnost nevydala žádné cenné papíry se zvláštními právy, pouze kmenové akcie zmíněné, viz výše.

5.11 Informace o omezení hlasovacích práv

Hlasovací práva nejsou omezena.

5.12 Informace o smlouvách mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na emitentovi, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi nebo hlasovacích práv, pokud jsou emitentovi známy

Emitentovi nejsou známy smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií.

5.13 Informace o zvláštních pravidlech určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu emitenta

Společnost nemá žádná zvláštní pravidla v této oblasti. Podle platných stanov a.s. je člen dozorčí rady volen a odvoláván valnou hromadou. Změna stanov společnosti patří do působnosti valné hromady.

5.14 Informace o zvláštní působnosti statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev

Představenstvo společnosti nemá zvláštní pravomoci.

5.15 Informace o významných smlouvách, ve kterých je emitent smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změny se nebo zaniknou v případě změny ovládání emitenta v důsledku nabídky převzetí, a o účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro emitenta vážně poškozující; tím není omezena jiná povinnost uveřejnit takovou informaci podle ZPKT nebo jiných právních předpisů

Emitentovi žádné takové smlouvy nejsou známy.

5.16 Informace o smlouvách mezi emitentem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je emitent zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí

Takové smlouvy nejsou.

5.17 Informace o případných programech, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry společnosti, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána

Nejsou takové.

6 Doplňující údaje

6.1 *Regulované trhy*

Název trhu, na který byl CP přijat k obchodování:

Burza cenných papírů Praha a.s.

– od 22. 06. 1993

6.2 *Informace o úhradách placených státu za právo těžby, pokud rozhodující činnost emitenta spočívá v těžebním průmyslu*

Nejsou takové.

6.3 *Rating*

Není používán.

7 Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

**Sestavená společností Jáchymov Property Management, a.s.
za účetní období od 01. 01. 2017 do 31. 12. 2017**

7.1 Struktura vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1 ZOK

Seznam ovládajících osob v postavení vůči společnosti

Firma / jméno a sídlo / bydliště ovládající osoby	Důvod statutu ovládající osoby*	Výše hlasovacích práv
INVEST KAPA, a.s., Dunajská Lužná, administratívna budova PD, PSČ 900 42, Slovenská republika		93,27 %

* Společnost PENTA FIRST FUND LIMITED, se sídlem 28 Oktovriou 319, KANIKÁ BUSINESS CENTER, 2. poschodí, P.C. 3105, Limassol, Kypr a většinový vlastník společnost INVEST KAPA, a.s. se dohodly, že společnost PENTA FIRST FUND LIMITED bude na základě písemného zmocnění vykonávat veškerá akcionářská práva ve smyslu § 180 odst. 1 obchodního zákoníku, a to dle vlastního uvážení.

Seznam ovládaných osob v postavení vůči společnosti

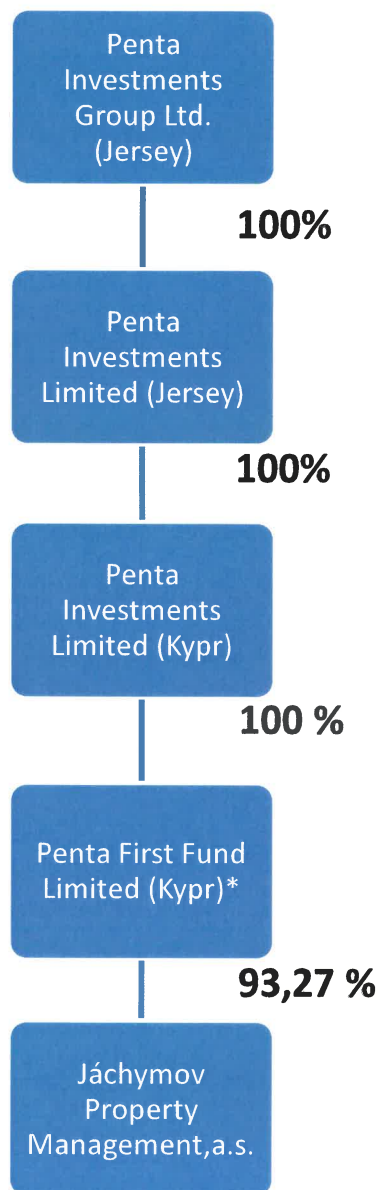
Firma a sídlo ovládané osoby	Postavení společnosti vůči ovládané osobě*	Výše vykonávaných hlasovacích práv
Nebyly		

* Možnosti:

- A Většinový společník – přímá účast (při nejisté struktuře společníků stačí 40% účast – viz §75 odst. 3 ZOK)
- B Většinový společník – nepřímý výkon práv (uvěde se, prostřednictvím koho jsou práva vykonávána)
- C Jednání ve shodě s ostatními společníky, společně disponováno většinou hlasovacích práv (uvádějí se všichni společníci jednající ve shodě)

Seznam dalších osob ovládaných stejnou ovládající osobou:

Organizační struktura



* Přímo ovládající osoba emitenta – Penta First Fund Limited – nemá žádné jiné dceřiné společnosti.

Identifikační údaje zahraničních osob:

- **Penta Investments Group Limited**, registrační číslo: 112 251, sídlo: 17 The Esplanade, St Helier, Jersey, JE2 3QA
- **Penta Investments Limited**, registrační číslo: 109 645, sídlo: 17 The Esplanade, St. Helier, Jersey, JE2 3QA
- **Penta Investments Limited**, registrační číslo: HE 158 996, sídlo: 212 Agias Phylaxeos & Polygnostou Street, C & I Center (Building), 2nd Floor, 3082 Limassol, Kypr
- **Penta First Fund Limited**, registrační číslo: HE 101571, sídlo Maximos Plaza, Tower 3, 4th floor, Flat/Office 401, 3106 Limassol, Kypr

7.2 Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

Společnost Jáchymov Property Management, a.s. byla autonomní součástí finanční skupiny Penta Investments Group Limited. Společnost Jáchymov Property Management, a. s. spravuje kupní cenu za podnik zhodnocováním svých finančních prostředků do doby, než dojde k likvidaci společnosti.

7.3 Způsob a prostředky ovládání

Společnost Penta First Fund Limited ovládala společnost Jáchymov Property Management, a.s. tím způsobem, že v ní držela většinu akcií, a tudíž i většinový podíl na hlasovacích právech.

V průběhu účetního období r. 2017 nebyla učiněna žádná právní jednání v zájmu propojených osob, ani jiná opatření uskutečněná v zájmu nebo na popud propojených osob v daném účetním období.

7.4 Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Poskytnuté finanční zdroje (v tis. Kč)

Firma / jméno příjemce	Popis poskytnutých finančních zdrojů*	Výše poskytnutých finančních zdrojů a úroků z nich**	Vyčíslená výše úroků za účetní období***	Uhrazená výše úroků za účetní období****
Penta Funding, a.s.	Korporátní směnka	490 000	17 916	17 916
Penta Funding, a.s.	Korporátní směnka	490 000	1 882	0
Penta Funding, a.s.	Korporátní směnka	40 500	99	0

* Uvádí se forma, jakou byly finanční zdroje poskytnuty (např. úvěr, půjčka, směnka) a popis výše a způsobu stanovené sjednané úrokové sazby.

Ostatní poskytnutá plnění a protiplnění

Firma / jméno příjemce	Popis poskytnutého plnění*	Popis protiplnění**	Výše protiplnění **
Nebyly			

V účetním období nebyly poskytnuty finanční zdroje.

* Jedná se např. o následující typy plnění:

- v případě transakce typu kupní smlouva dodání movitých věcí (např. materiál, zboží, výrobky, hmotný majetek)
- v případě transakce typu zprostředkování výše zprostředkovatelské provize
- v případě typu transakce ručení částka, za kterou je ručeno

** Jedná se např. o následující typy protiplnění:

- úhrada v penězích
- zápočet na pohledávku
- vystavení směnky

Přehled o přijatém plnění a protiplnění v účetním období mezi propojenými osobami

Přijaté finanční zdroje

Firma / jméno poskytovatele	Popis přijatých finančních zdrojů*	Výše přijatých finančních zdrojů a úroků z nich**	Vyčíslená výše úroků za účetní období***	Uhrazená výše úroků za účetní období****
-----------------------------	------------------------------------	---	--	--

Nebyly

* Uvádí se forma, jakou byly finanční zdroje poskytnuty (např. úvěr, půjčka, směnka) a popis výše a způsobu stanovené sjednané úrokové sazby.

** Do počátečního stavu, zvýšení, snížení a konečného stavu se uvádí výše jistiny a úroků. Počáteční a konečný stav zahrnuje jistinu a vyúčtované, časově rozlišené nebo dohadně zaúčtované úroky. Jako zvýšení jsou uváděny poskytnuté finanční zdroje v účetním období (peněžní i nepeněžní) a v účetním období vyúčtované, časově rozlišené nebo dohadně zaúčtované úroky. Jako snížení jsou uváděny způsoby snížení jistiny a úroků v účetním období (např. splátky, zápočty).

*** Vyčíslená výše úroků za účetní období představuje v účetním období vyúčtované, časově rozlišené nebo dohadně zaúčtované úroky.

**** Uhrazená výše úroků za účetní období představuje tu část vyúčtovaných, časově rozlišených nebo dohadně zaúčtovaných úroků za účetní období, které byly v tomto účetním období uhrazeny (např. formou splátek, zápočtů).

Ostatní přijatá plnění a protiplnění

Firma / jméno poskytovatele	Popis přijatého plnění*	Výše přijatého plnění*	Popis plnění**
-----------------------------	-------------------------	------------------------	----------------

Nebyla

* Jedná se např. o následující typy plnění:

- v případě transakce typu kupní smlouva dodání movitých věcí (např. materiál, zboží, výrobky, hmotný majetek)
- v případě transakce typu zprostředkování výše zprostředkovatelské provize
- v případě typu transakce ručení částka, za kterou je ručeno

** Jedná se např. o následující typy protiplnění:

- úhrada v penězích
- zápočet na pohledávku
- vystavení směnky

7.5 Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými

V účetním období nebyly uzavřené žádné nové smlouvy mezi propojenými osobami.

Přehled uzavřených smluv mezi obchodní společnostmi Jáchymov Property Management, a.s.:

Penta Funding, a.s., SK

- Předmětem obchodu je závazek dlužníka vystavit a odevzdat věřiteli vlastní směnky s dohodnutými doložkami a závazek věřitele zaplatit za vydání této směnky dlužníkovi hodnotu v dohodnuté částce.

7.6 Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK

Představenstvo společnosti Jáchymov Property Management, a.s. prohlašuje, že ve sledovaném období nebyly z pohledu společnosti Jáchymov Property Management, a.s. a ovládající osobou uzavřeny smlouvy ani přijata opatření, která by byla nevýhodná nebo ze kterých by zúčastněným společností vznikla újma.

7.7 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1 ZOK

Výhody:

Nabídka finančního zhodnocení byla nejlepší na trhu, proto ji společnost Jáchymov Property Management, a.s. využila a tím zhodnotí své finanční prostředky.

Nevýhody:

Nebyly.

V Praze dne 23. 3. 2018



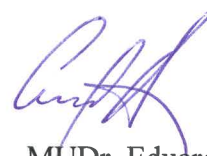
MUDr. Eduard Bláha
člen představenstva

8 Prohlášení osoby odpovědné za výroční zprávu

MUDr. Eduard Bláha, člen představenstva obchodní společnosti Jáchymov Property Management, a.s.

Prohlašuji, že podle mého nejlepšího vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze dne 18. dubna 2018



MUDr. Eduard Bláha
člen představenstva

9 FINANČNÍ ČÁST

Účetní závěrka

Jáchymov Property Management, a.s.

za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

1	Výkaz finanční situace	3
2	Výkaz úplného výsledku	4
3	Výkaz změn vlastního kapitálu	5
4	Výkaz peněžních toků	6
5	Popis účetní jednotky	7
6	Základní východiska pro vypracování účetní závěrky	9
7	Risk management	15
8	Dopravní prostředky	16
9	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti.....	17
10	Poskytnuté zálohy.....	17
11	Peníze.....	17
12	Náklady příštích období.....	17
13	Základní kapitál	18
14	Kapitálové fondy a nerozdělené zisky.....	18
15	Obchodní a jiné závazky	18
16	Odložená daň	19
17	Zisk z prodeje dlouhodobého majetku	19
18	Materiálové náklady, spotřeba energií a služeb	19
19	Osobní náklady	19
20	Ostatní provozní náklady.....	20
21	Úrokové výnosy.....	20
22	Daň ze zisku	20
23	Zisk na akcii.....	20
24	Práva spojená s akciemi.....	21
25	Podmíněné závazky	22
26	Transakce se spřízněnými stranami	22
27	Odměny statutárnímu auditorovi.....	23
28	Události po datu rozvahového dne.....	23

1 Výkaz finanční situace

		K 31. prosinci	
Příloha		2017	2016
V tisících Kč			
AKTIVA			
<i>Dlouhodobá aktiva</i>			
	8	759	1 012
CELKEM dlouhodobá aktiva		759	1 012
<i>Krátkodobá aktiva</i>			
	10	431	489
	11	11 569	19 530
	12	285	224
	9	532 481	512 068
CELKEM krátkodobá aktiva		544 765	532 311
AKTIVA CELKEM		545 524	533 323
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
<i>Krátkodobé závazky</i>			
	15	466	392
	22	17	1 770
CELKEM krátkodobé závazky		483	2 162
<i>Vlastní kapitál</i>			
	13	323 868	323 868
		800	800
	14	2 062	2 062
	14	218 312	204 431
CELKEM vlastní kapitál		545 041	531 161
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		545 524	533 323

PRO IDENTIFIKACI
FOR IDENTIFICATION
MAZARS AUDIT s.r.o.
ČÍSLO OPRAVNĚNÍ 158
POBŘEŽNÍ 3, 186 00 PRAHA 8

2 Výkaz úplného výsledku

	Příloha	Za rok končící k 31. prosinci	
		2017	2016
		V tisících Kč	
Úrokové výnosy	21	19 904	20 051
Materiálové náklady, spotřeba energií a služby	18	-1 076	-989
Osobní náklady	19	-1 367	-1 342
Odpisy	8	-253	-149
Ostatní provozní výnosy	17	0	77
Ostatní provozní náklady	20	-73	-84
Zisk před zdaněním		17 135	17 564
Daň ze zisku, odložená daň	22	-3 255	-3 339
ZISK ZA OBDOBÍ		13 880	14 225
Ostatní souhrnný výsledek za období po zdanění		0	0
CELKOVÝ SOUHRNNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ		13 880	14 225
Čistý zisk na akcii přiřaditelný na podíly akcionářů mateřské společnosti (Kč/ks)			
Základní a zředěný	23	42,86	43,92

PRO IDENTIFIKACI
FOR IDENTIFICATION
MAZARS AUDIT s.r.o.
ČÍSLO OPRÁVNĚNÍ 158
POBŘEŽNÍ 3, 186 00 PRAHA 8

3 Výkaz změn vlastního kapitálu

V tisících Kč

	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy	Fondy ze zisku	Zisky minulých let	Zisk za období	Celkem
Stav k 1.1.2016	323 868	800	2 062	172 914	15 559	515 203
Převod do nerozdělených zisků	0	0	0	17 292	-15 559	1 733
Zisk za období	0	0	0	0	14 225	14 225
Stav k 31.12.2016	323 868	800	2 062	190 206	14 225	531 161
Převod do nerozdělených zisků	0	0	0	14 225	-14 225	0
Zisk za období	0	0	0	0	13 880	13 880
Stav k 31.12.2017	323 868	800	2 062	204 431	13 880	545 041

PRO IDENTIFIKACI
FOR IDENTIFICATION
MAZARS AUDIT s.r.o.
ČÍSLO OPRÁVNĚNÍ 158
POBŘEŽNÍ 3, 186 00 PRAHA 8

4 Výkaz peněžních toků

Nepřímá metoda

		Za rok končící k 31. prosinci	
		2017	2016
		V tisících Kč	
Zisk před zdaněním		17 135	17 564
<i>Úpravy o:</i>			
Odpisy		253	149
Zisk z prodeje dlouhodobého majetku		0	-77
Úrokové výnosy		-19 904	-20 051
Provozní zisk před změnami pracovního kapitálu		-2 516	-2 415
Snížení obchodních a jiných pohledávek		59	0
Zvýšení / Snížení nákladů příštích období		-61	248
Zvýšení obchodních a jiných závazků		75	11
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností		-2 444	-2 156
Přijaté úroky		6	59
Placená daň z příjmu		-5 007	-4 706
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		-7 444	-6 803
Peněžní toky z investiční činnosti			
Příjmy z prodeje dluhových cenných papírů		512 068	0
Přijaté úroky z dluhových cenných papírů		17 916	0
Příjmy z prodeje hmotných aktiv		0	101
Výdaje spojené s pořízením hmotných aktiv		0	-1 042
Výdaje spojené s pořízením dluhových cenných papírů		-530 500	0
Čisté peněžní prostředky použité v investiční činnosti		-516	-941
Peněžní toky z finanční činnosti			
Výplata dividend		0	0
Vrácené nevyplacené dividendy		0	0
Snížení ZK		0	0
Emisní ážio z odkupu akcií		0	0
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti		0	0
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-7 960	-7 744
Počáteční stav peněžních prostředků	14	19 530	27 274
Konečný stav peněžních prostředků	14	11 569	19 530

Příloha k účetní závěrce

5 Popis účetní jednotky

<i>Firma:</i>	Jáchymov Property Management, a.s.
<i>IČ:</i>	453 59 229
<i>Založení / Vznik:</i>	Podpis zakladatelské listiny 27. 4. 1992, zápis do obchodního rejstříku 1. 5. 1992
<i>Sídlo:</i>	Antala Staška 510/38, Krč, 140 00 Praha 4
<i>Právní forma:</i>	Akciová společnost
<i>Spisová značka:</i>	oddíl B, vložka 17790, Městský soud v Praze
<i>Účetní období:</i>	1. ledna 2017 až 31. prosince 2017
<i>Předmět podnikání:</i>	Předmětem podnikání společnosti je: – spravovat kupní cenu za prodaný podnik a – pořizovat dluhové cenné papíry držené do splatnosti

Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku:

V roce 2017 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

Popis organizační struktury podniku:

Společnost tvoří představenstvo a dozorčí rada. Společnost nemá žádné zaměstnance na hlavní pracovní poměr.

Způsob jednání za společnost:

Za společnost jedná samostatně člen představenstva.

Prokura:

V roce 2017 nebyla udělena prokura.

Dozorčí orgány v průběhu účetního období:

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Zdeněk Kubát	Člen dozorčí rady	27. 6. 2014	31. 12. 2017

Předpoklad nepřetržitého trvání podniku

V období kalendářního roku 2011 probíhal zpětný odkup vlastních akcií za tržní cenu ve výši 1 628 CZK/akcie. Zpětný odkup akcií byl zajišťován společností Patria Finance, a.s. Celková pořizovací cena odkoupených akcií je ve výši 154 351 tis. Kč a nominální hodnota odkoupených akcií od minoritních akcionářů v roce 2011 činila 94 663 tis. Kč. Snížení základního kapitálu bylo na obchodním rejstříku zapsáno dne 6. března 2013.

Majoritní akcionář Společnosti, společnost INVEST KAPA, a.s. má Centrálním depozitářem cenných papírů zablokované své akcie a tato skutečnost brání jakýmkoliv dispozicím s jeho akciemi. V současné době se čeká na rozhodnutí Vrchního soudu a uvolnění akcií majoritního akcionáře.

V průběhu roku 2017 došlo k vypořádání směnky společnosti Penta Funding, a. s. pořízené dne 24. listopadu 2015 se splatností ke dni 24. listopadu 2017.

V průběhu roku 2017 rozhodla valná hromada o nákupu dvou smének společnosti Penta Funding, a. s. První směnka byla pořízena dne 24. listopadu 2017 se splatností 24. května 2018. Druhá směnka byla pořízena dne 24. listopadu 2017 se splatností 26. listopadu 2018. S ohledem na tento fakt nepředpokládá management ani vlastníci společnosti ukončení činnosti společnosti před tímto datem.

Představenstvo Společnosti plánuje likvidaci společnosti. K tomuto kroku však Společnost může přistoupit pouze v případě, že dojde k ukončení sporu okolo majoritního balíku akcií. Pokud však nebude zrušena blokáce akcií vlastněných společností INVEST KAPA, a.s. do data valné hromady, plánuje představenstvo společnosti další zhodnocení přijaté kupní ceny obdobnou směnkou jako dosud.

Prvním krokem vedoucím k zahájení likvidace Společnosti bude návrh valné hromadě konané v roce 2018 stáhnout akcie z veřejného trhu a snížit tím i plnění obligatorních povinností emitenta.

Případné nepoužití předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky nemá žádný vliv na hodnotu aktiv nebo pasiv společnosti k datu sestavení účetní závěrky.

6 Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Hlavní účetní zásady použité při přípravě této účetní závěrky (dále jen účetní závěrky) jsou uvedeny níže.

Účetní metody a zásady byly konzistentně použity pro všechna zveřejněná účetní období, jestliže není uvedeno jinak.

6.1 Základy pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka společnosti Jáchymov Property Management a.s. (dále jen Společnost) byla vyhotovena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (dále jen IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií platnými pro účetní závěrku pro období k 31. prosinci 2017. Účetní závěrka byla sestavena na bázi historických pořizovacích cen s výjimkami, které jsou popsány v účetních postupech níže.

Všechny částky jsou uvedeny v tisících Kč, jestliže není jinak uvedeno.

V souladu s požadavky IFRS jsou při přípravě účetní závěrky použity účetní odhady. Příprava účetní závěrky rovněž vyžaduje, aby vedení využívalo svůj úsudek v procesu aplikace účetních pravidel Společnosti. Oblasti kladoucí vyšší nároky uplatňování úsudku, nebo s vyšší mírou složitosti, či oblasti, ve kterých jsou pro účely sestavení účetní závěrky uplatňovány důležité předpoklady a odhady, jsou zejména zachycení opravných položek k pochybným pohledávkám, odpisy dlouhodobých aktiv, snížení hodnoty dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku a rezerv.

Minulé účetní období je od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016.

Výkaz o peněžních tocích byl sestaven nepřímou metodou a zahrnuje pouze položky z ukončené činnosti. Žádný peněžní tok z pokračujících činností společnost neevizuje.

6.2 Změny v IFRS v roce 2017

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Společnost uvážila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2017 a které s výjimkou první novelizace s dopadem na zveřejnění neměly vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2016:

- Novelizace IAS 7 *Výkaz peněžních toků* nazvaná „*Disclosure Initiative*“ požaduje zveřejnit souhrnné informace o dluzích společností a jejich přehledném vývoji mezi počátečním a konečným zůstatkem. Společnost ve své účetní závěrce nevykazuje žádné dluhy financování.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná „*Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses*“ vyjasňuje výpočet a uznání odložené daňové pohledávky u nerealizovaných ztrát z finančních aktiv. Společnost nevykazuje žádná taková aktiva, na něž by se novelizace vztahovala.
- Novelizace IFRS 12 *Zveřejnění účastí v jiných jednotkách* plynoucí z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014-2016* vyjasňuje, že účetní jednotka nemusí zveřejnit sumarizované finanční informace týkající se jejích účastí v dceřiných, přidružených a společných jednotkách, pokud ty jsou klasifikovány jako držené k prodeji (nebo zahrnuty do vyřazovaných skupin takto klasifikovaných). Toto je přitom jediný ústupek z požadavků na zveřejnění obsažených v IFRS 12 pro takovéto účasti. Společnost nemá žádné účasti v jiných jednotkách.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinné a nebyly Společností použity

Do data schválením této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Společnost je nepoužila při sestavování této účetní závěrky:

Novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2018

- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* vydaný v květnu 2014 přináší komplexní rámec pro zachycení a ocenění výnosů. Standard plně nahrazuje IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy* a IFRIC 13 *Zákaznické věrnostní programy*.

Základní princip IFRS 15 spočívá v posouzení 5ti krokového modelu pro zachycení výnosů: (i) identifikace smlouvy se zákazníkem, (ii) identifikace povinností plnit vyplývající ze smlouvy, (iii) určení transakční ceny, (iv) alokace transakční ceny na povinnosti plnit a (v) uznání výnosu při splnění povinností plnit – buď v čase nebo k určitému okamžiku. Dle IFRS 15 je výnos uznán v okamžiku, kdy dochází k převodu ovládnání na zákazníka. Z IFRS 15 vyplývají rozšířené požadavky na zveřejnění.

Výnosy Společnosti plynou z úroků ze směn, které jsou však mimo rozsah IFRS 15 a spadají do rozsahu IFRS 9, a proto na tuto hlavní výnosovou aktivitu přijetí IFRS 15 nebude mít vliv.

- IFRS 9 *Finanční nástroje* vydaný v červnu 2014 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Standard plně nahrazuje IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*.

Klasifikace – Finanční aktiva

IFRS 9 obsahuje novou klasifikaci finančních aktiv a související přístup k jejich oceňování, který reflektuje model řízení finančních aktiv. IFRS 9 principiálně obsahuje tři kategorie finančních aktiv: finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou, finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou skrz ostatní úplný výsledek a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou skrz výsledek hospodaření. IFRS 9 ruší kategorie držená do splatnosti, půjčky a pohledávky a připravená k prodeji.

S ohledem na portfolio finančních aktiv vykazovaných k 31. 12. 2017 a podnikatelskou činnosti Společnosti není očekáván zásadní dopad IFRS 9 na výkaznictví Společnosti k 1. 1. 2018. Společnost nevykazuje žádná finanční aktiva v majetkových nebo dluhových cenných papírech, která by byla oceňována reálnou hodnotou. Všechna finanční aktiva prezentovaná k 31. 12. 2017 jsou v dosavadní kategorii „Poskytnuté zálohy“, „Peníze“ a dále „Dluhové cenné papíry držené do splatnosti. Jedná se především o směny splatné do 1 roku. Tato finanční aktiva jsou oceňovaná zůstatkovou hodnotou za použití efektivní úrokové míry a od 1. 1. 2018 budou klasifikována do kategorie „Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou“ dle IFRS 9.

Snížení hodnoty finančních aktiv

IFRS 9 nahrazuje model uskutečněných ztrát používaný dle IAS 39 model očekávaných ztrát (ECL). Nový model se týká finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou, případně finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou skrz ostatní úplný výsledek s výjimkou majetkových nástrojů. Dle IFRS 9 musí být ztráta ze znehodnocení být stanovena buď jako 12ti měsíční očekávaná ztráta nebo jako celoživotní očekávaná ztráta. Přístup uvažující celoživotní očekávanou ztrátu se použije tehdy, pokud úvěrové riziko finančního aktiva k rozvahovému dni vzroste významně od jeho prvotního zachycení.

Všechna finanční aktiva vykazovaná k 31. 12. 2017 jsou oceňovaná zůstatkovou hodnotou a jedná se o krátkodobé dluhové cenné papíry, poskytnuté zálohy a peněžní prostředky. Na poskytnuté zálohy bude Společnost aplikovat přístup celoživotní očekávané ztráty, zatímco na peněžní prostředky a dluhové cenné papíry přístup 12ti měsíční očekávané ztráty. Společnost nepředpokládá růst ztrát ze snížení hodnoty finančních aktiv v důsledku přijetí IFRS 9. Dopad přijetí IFRS 9 k 1. 1. 2018 by tak měl být minimální, nevýznamný a neměl by zásadně ovlivnit výsledky a finanční situaci Společnosti prezentovanou v budoucích účetních závěrkách ve srovnání s prezentací poskytovanou doposud.

Většina peněžních prostředků je držena u banky – Privatbanka, a.s. Trasantem dluhových cenných papírů je Penta Funding, a.s. Společnost posoudila možné znehodnocení peněžních prostředků uložených u banky i

dluhových cenných papírů, na základě meidálně dostupných informací, spíše za nízké. Použití IFRS 9 může vést k uznání dodatečné ztráty do výsledku hospodaření k 1. 1. 2018, nicméně Společnost tuto dodatečnou úpravu nepředpokládá.

Klasifikace – Finanční závazky

IFRS 9 přebírá dosavadní požadavky IAS 39 týkající se klasifikace a oceňování finančních závazků s výjimkou dopadu části přecenění reálné hodnoty závazků do ostatního úplného výsledku z titulu změny úvěrového rizika dlužníka.

Společnost nevykazuje žádné závazky v ocenění reálnou hodnotou, a proto použití IFRS 9 k 1. 1. 2018 nepovede k žádné změně ve výkaznictví.

Zajišťovací účetnictví

Při prvotní aplikaci IFRS 9 lze přijmout rozhodnutí buď pokračovat dle doposud platné úpravy obsažené v IAS 39 nebo přijmout novou úpravu obsaženou v IFRS 9. Společnost se rozhodla pro použití pravidel dle IFRS 9.

IFRS 9 požaduje, aby účetní jednotka sladila své zajišťovací účetnictví s vnitřními cíli řízení rizik a použila více kvalitativní a vpřed vyhlížející přístup při posuzování efektivnosti zajištění. IFRS 9 také představuje nové požadavky na přehodnocení zajišťovacích vztahů a zakazuje dobrovolné přerušení zajišťovacího účetnictví. Dle nového modelu bude možné více strategií aplikovaných při řízení rizik, které zejména zahrnují zajištění rizik nefinanční složky, být klasifikovány jako zajišťovací účetnictví. Toto se však aktuálně netýká Společnosti. Společnost nevyužívá zajišťovací účetnictví ve své účetní závěrce.

Přechod na IFRS 9

Změny v účetních pravidlech vyplývající z použití IFRS 9 budou obecně aplikovány retrospektivně, avšak Společnost využije možnost nepřepočítávat srovnatelné informace za období před rokem 2018. Případné rozdíly v účetních hodnotách finančních aktiv a finančních závazků vyplývající z prvního použití IFRS 9 budou zachyceny v nerozdělených výsledcích k 1. 1. 2018. Stejně tak model řízení finančních aktiv bude zvolen dle stavu, který existuje k datu prvního použití IFRS 9, tj. k 1. 1. 2018.

- V červnu 2016 byla vydána novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* nazvaná „*Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions*“. Společnost nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2, proto novelizace nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.
- V prosinci 2016 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 22 *Foreign Currency Transactions and Advance Consideration*, která vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku, nevznikají kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Společnost nemá rozsáhlé a časté cizoměnové platby a současně pravidla již nastavená jsou v souladu s interpretací, proto není očekáván žádný dopad do účetní závěrky Společnosti.
- V prosinci 2016 byla vydána novelizace IAS 40 *Investice do nemovitostí* s označením „*Transfers of investment property*“, která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečně ke změně užívání nemovitosti. Společnost nevykazuje žádné investice do nemovitostí, není očekáván žádný dopad do účetní závěrky Společnosti.
- V prosinci 2016 byly v rámci *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014-2016* vydány novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* a IAS 28 *Investice v přidružených a společných jednotkách*. Novelizace IAS 28 se týká jednotek rizikového kapitálu, mezi něž Společnost nespadá, a proto se příslušná novelizace Společnosti netýká. Novelizace IFRS 1 pouze maže krátkodobou výjimku z rozsahu standardu, která již není nadále třeba, a proto ani tato novelizace nebude mít dopad na budoucí účetní závěrku Společnosti.

Novelizace IFRS s účinností pozdější než k 1. 1. 2018

- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. IFRS 16 nahrazuje IAS 17 a poskytuje komplexní model upravující identifikaci leasingových smluv a jejich zachycení a ocenění v účetní závěrce nájemce a pronajímatele. Zásadní změny přitom přináší pro nájemce, který nově nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv nebo smluv, které se týkají aktiv malých hodnot) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. IFRS 16 u nájemce zavádí koncept tzv. práva k užívání, které je aktivem po odhadovanou dobu trvání leasingového kontraktu. Pronajímatel bude však nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako je tomu v současnosti dle IAS 17. V účetním výkaznictví pronajímatele tak ke změnám nedojde.

Společnost neočekává dopad do účetní závěrky, nevykazuje žádné aktiva pořízená na leasing jako nájemce.

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Společnost působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak její finanční situaci a výkonnost neovlivní.
- V červnu 2017 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 23 *Uncertainty over Income Tax Treatments* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), která se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Společnosti bude vyhodnocovat dopad nové interpretace na finanční situaci a výkonnost a zváží, zdali existují situace, které by v důsledku přijetí nové interpretace způsobily úpravy v prezentovaných informacích. V současnosti po prvotní analýze nových pravidel nejsou zásadní změny očekávány.

6.3 Vykazování podle segmentů

Společnost v roce 2017 i 2016 vyvíjela aktivitu, nicméně nemá žádný segment.

6.4 Transakce v cizích měnách

Položky, které jsou součástí účetní závěrky, jsou oceňovány za použití měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém Společnost působí. Účetní závěrka je prezentována v korunách českých, které jsou jak měnou funkční, tak měnou vykazování.

Transakce uskutečněné v cizí měně se přepočítávají na funkční měnu na základě směnného kurzu platného v den účtování. Kurzové zisky a ztráty, které vyplývají z těchto operací a z přepočtu aktiv a závazků evidovaných v cizích měnách směnným kurzem ke konci účetního období se vykazují ve výkazu zisků a ztrát.

K 31. 12. 2017 Společnost neeviduje žádný majetek ani závazky v cizích měnách.

6.5 Dopravní prostředky

Majetek je vykazován v historických cenách snížených o hodnotu odpisů. Historické ceny zahrnují náklady, které jsou přímo přiřaditelné na pořízení jednotlivých položek. Hmotná aktiva vytvořená vlastní činností se oceňují vlastními náklady. Vlastní náklady zahrnují přímý materiál, přímé mzdy a ostatní přímo přiřaditelné náklady.

Následné výdaje jsou zahrnuty do hodnoty jednotlivých položek aktiv nebo jsou uznány jako samostatná aktiva za podmínky, že je pravděpodobné, že budoucí ekonomické užítky vytvářené aktivem poplynou do společnosti a výdaje vynaložené na pořízení daného aktiva jsou spolehlivě měřitelné. Veškeré opravy a údržba jsou zaúčtovány na vrub účtu nákladů v účetním období, kdy byly vynaloženy.

Odpisy aktiv jsou vypočteny lineární metodou a představují systematické alokování odepisovatelné částky aktiva po dobu odhadnuté doby použitelnosti aktiva (doba odepisování aktiv představuje nejlepší možný odhad doby životnosti jednotlivých aktiv k datu roční účetní závěrky):

Skupina dlouhodobého majetku	Průměrná doba odepisování	
	Běžné období	Minulé období
Automobily	4 – 6 let	4 – 6 let
Drobný dlouhodobý hmotný majetek	2 roky	2 roky

Doba použitelnosti aktiv a zbytková hodnota je přezkoumávána a upravována ke každému rozvahovému dni.

Účetní hodnota aktiva je snížena na hodnotu jeho zpětně získatelné částky, jestliže účetní hodnota aktiva je vyšší než jeho odhadnutá zpětně získatelná částka (jako odhadnutá zpětně získatelná částka je považována vyšší z hodnot: hodnota z užívání nebo výnosy z prodeje příslušné majetkové položky).

Zisky a ztráty z prodeje aktiv jsou určeny porovnáním čisté prodejní ceny se zůstatkovou hodnotou aktiva. Zisky a ztráty jsou zahrnuty ve výkazu zisku a ztráty.

6.6 Snížení hodnoty

Aktiva, která jsou odepisována, jsou posuzována nejméně k datu roční účetní závěrky z hlediska snížení hodnoty, kdykoli určité události nebo změny okolností naznačují, že jejich účetní hodnota nemusí být realizovatelná.

6.7 Dluhové cenné papíry držené do splatnosti

Finanční investice držené do splatnosti představují aktiva s fixními či určenými platbami a pevnou splatností, jež společnost zamýšlí a zároveň je schopna držet do jejich splatnosti. Finanční investice držené do splatnosti jsou součástí stálých, kromě případů, kdy jejich splatnost vyprší během 12 měsíců od rozvahového dne.

O veškerých nákupech a prodejkách finančního majetku se účtuje k datu vypořádání.

Finanční investice se prvotně oceňují reálnou hodnotou. Rozdíl mezi pořizovací cenou a jmenovitou hodnotou se účtuje ve věcné a časové souvislosti do výsledku hospodaření.

Impairment dluhových cenných papírů držených do splatnosti je posuzován z hlediska likvidity emitenta cenného papíru k datu roční účetní závěrky.

6.8 Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost v pokladně, peníze na bankovních účtech včetně krátkodobých vkladových účtů a depozitních směnek a likvidní finanční investice s maximálně tříměsíční lhůtou splatnosti. V rozvaze jsou tyto položky k datu roční účetní závěrky oceněny pořizovací cenou, zůstatky peněžních prostředků v cizí měně jsou k datu roční účetní závěrky přepočteny v souladu s principy uvedenými v bodě 6.4.

6.9 Řízení kapitálu

Cílem společnosti je maximalizovat hodnotu společnosti a výnos akcionářů a tomuto cíli je podřízena i politika řízení kapitálu. Společnost si není vědoma jakýchkoli externích požadavků na řízení kapitálu nebo na proces řízení. Z tohoto pohledu je kapitálem myšlena celá hodnota vlastního kapitálu tak, jak je uvedena ve výkazu finanční pozice společnosti.

6.10 Zaměstnanecké požitky

Krátkodobé zaměstnanecké požitky představují odměny na základě dohod o provedení práce a odměny statutárních orgánů.

6.11 Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

Způsob, jakým Společnost ošetřuje závazky, u nichž je nejistá částka a časování, závisí na odhadu vedení Společnosti, týkajícího se částky a časování závazku a pravděpodobnosti odlivu prostředků představujících ekonomický prospěch, které budou požadovány při úhradě závazku. O podmíněných závazcích není v účetních výkazech účtováno, neboť jejich existence bude potvrzena pouze tím, že dojde nebo nedojde k jedné nebo více nejistým událostem v budoucnosti, které nejsou plně pod kontrolou Společnosti. Podmíněné závazky jsou průběžně prověřovány tak, aby se zjistilo, zda se odtok prostředků představujících ekonomický prospěch nestal pravděpodobným. Pokud je pravděpodobné, že dojde k odtoku prostředků představujících ekonomický přínos z důvodu položky, která byla původně považována za podmíněný závazek, vykáže se na ni rezerva v účetních výkazech za období, ve kterém ke změně pravděpodobnosti došlo.

Podmíněná aktiva nejsou v účetní závěrce uvedena. Informace o nich by byly uvedeny v příloze pouze tehdy, když by bylo pravděpodobné, že v souvislosti s nimi vyplyne v dohledné budoucnosti Společnosti ekonomický přínos.

6.12 Úrokové výnosy

Výnosové úroky jsou účtovány do výsledku hospodaření za použití metody efektivní úrokové sazby po dobu držby souvisejícího finančního aktiva. Efektivní úrokovou sazbou je taková sazba, která diskontuje budoucí peněžní toky plynoucí z finančního aktiva k jeho současné hodnotě.

6.13 Daň ze zisku

Splatná daň se určuje v souladu s platnými účetními předpisy. Sazba daně z příjmů právnických osob činila v roce 2017 i v roce 2016 19 %. Daň ze zisku je kalkulována ze zdanitelného zisku, který může být odlišný od účetního zisku důsledkem nedaňových nákladů a výnosů.

6.14 Odložená daň

Odložená daň je stanovena ze všech přechodných rozdílů vycházejících z daňové základny aktiv, závazků a jejich účetní hodnoty v rozvaze a je vypočtena závazkovou metodou při použití rozvahového přístupu.

Odložená daň z příjmů se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), které byly schváleny nebo proces jejich schvalování v podstatě dokončen, a o kterých se předpokládá, že budou účinné v období, ve kterém bude příslušná daňová pohledávka realizována nebo závazek odložené daně z příjmu vyrovnán.

Odložená daňová pohledávka je uznána jenom v takovém rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk bude v budoucnu realizován.

Odložená daňová pohledávka a závazek se vykazují v započtené výši v souladu s IFRS, pokud existuje vymahatelné právo započíst běžnou daňovou pohledávku s běžným daňovým závazkem a pokud se odložená daň vztahuje ke stejnému Finančnímu úřadu.

6.15 Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Při uplatňování účetních pravidel Společnosti uvedených výše se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky a vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, která není okamžitě zřejmá z jiných zdrojů. Odhady a příslušné předpoklady se realizují na základě zkušeností z minulých období a jiných faktorů, které se v daném případě považují za relevantní. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Změny účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období).

Hlavní aktivitou Společnosti je držba směnky a generování úrokových výnosů, vzhledem k této skutečnosti jsou úroky považovány za provozní výnosy a od nich jsou odečítány související náklady.

Společnost si není vědoma žádných klíčových nejistot v odhadech k rozvahovému dni, které by během příštího období způsobily významné úpravy finančních výkazů.

6.16 Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích je sestaven nepřímou metodou.

7 Risk management

7.1 Finanční rizika – faktory

Společnost je vystavena riziku likvidity, riziku peněžních toků a úrokovému riziku. Celkový program risk managementu společnosti je primárně zaměřen na obtížně předvídatelná rizika finančního trhu a snaží se minimalizovat potenciální nepříznivé efekty do financí společnosti.

a) tržní rizika

Riziko změny směnných kurzů

Vzhledem ke skutečnosti, že společnost nerealizuje žádné transakce v cizí měně a k rozvahovému dni nevykazuje žádné cizoměnové zůstatky, není vystavena riziku změny směnných kurzů.

b) kreditní rizika

Společnost má významná aktiva (nakoupená směnka), podléhající kreditnímu riziku. K datu účetní závěrky tak společnost vyhodnocuje schopnost emitenta splatit úroky a nominální částku cenného papíru.

c) rizika likvidity

V rámci obezřetného řízení rizika likvidity společnost zachovává dostatečnou úroveň hotovosti a dostupnosti finančních prostředků určených k tomuto účelu. Volné finanční zdroje byly investovány do nákupu směnky. Společnost drží dostatečnou výši hotovostních prostředků v bance, která umožňuje dostát běžným provozním závazkům společnosti.

d) úroková rizika

Společnost má významná úročená aktiva (nakoupená směnka, zůstatek hotovosti v bance). S ohledem na fakt, že většina aktiv společnosti je úročena fixní úrokovou sazbou, nejsou výnosy a peněžní toky společnosti závislé na změnách tržních úrokových sazeb a úrokové riziko je minimální. Efektivní úroková sazba nakoupených smenek činí 3,7 % p.a. u roční směnky a 2,35 % p.a. u půlroční směnky.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která se určuje na denním základě (denní bankovní depozitní sazby).

8 Dopravní prostředky

	Dopravní prostředky	Pořízení investic, zálohy na investice	CELKEM
Pořizovací cena k 1. 1. 2016	459	100	559
Přírůstky	1 037	0	1 037
Úbytky	-459	0	-459
Převody	100	-100	0
Pořizovací cena k 31. 12. 2016	1 137	0	1 137
Přírůstky	0	0	0
Úbytky	0	0	0
Převody	0	0	0
Pořizovací cena k 31. 12. 2017	1 137	0	1 137
Oprávky k 1. 1. 2016	-413	0	-413
Odpisy	-149	0	-149
Úbytky	437	0	437
Oprávky k 31. 12. 2016	-125	0	-125
Odpisy	-253	0	-253
Úbytky	0	0	0
Oprávky k 31. 12. 2017	-378	0	-378
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2016	1 012	0	1 012
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2017	759	0	759

Majetek společnosti není zatížen žádnými zástavními právy a není používán k ručení.

9 Dluhové cenné papíry držené do splatnosti

V průběhu roku 2017 došlo k vypořádání směnky společnosti Penta Funding, a. s., trasant směnky, pořízené dne 24. listopadu 2015 se splatností ke dni 24. listopadu 2017. Pořizovací cena směnky byla 490 000 tis. Kč (jmenovitá hodnota směnky 529 984 tis. Kč). Výnos ze směnky za rok 2017 činí 17 916 tis. Kč. Domicilem směnky byla Privatbanka, a.s. Efektivní úroková sazba činila 4 % p.a.

Společnost k 31. 12. 2017 vykazuje 2 směnky:

1. Směnka v pořizovací hodnotě směnky 490 000 tis. Kč. Jmenovitá hodnota směnky činí 508 229 tis. Kč, částka 1 882 tis. Kč představuje výnos ze směnky za rok 2017. Trasant směnky je společnost Penta Funding, a.s. se sídlem Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava 851 01, Slovensko. Směnka byla pořízena dne 24. listopadu 2017, splatnost směnky je 367 dnů od data vystavení (tj. 26. listopadu 2018). Domicilem směnky je Privatbanka, a.s. Efektivní úroková sazba činí 3,7 % p.a.
2. Směnka v pořizovací hodnotě směnky 40 500 tis. Kč. Jmenovitá hodnota směnky činí 40 972 tis. Kč, částka 99 tis. Kč představuje výnos ze směnky za rok 2017. Trasant směnky je společnost Penta Funding, a.s. se sídlem Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava 851 01, Slovensko. Směnka byla pořízena dne 24. listopadu 2017, splatnost směnky je 181 dnů od data vystavení (tj. 24. května 2018). Domicilem směnky je Privatbanka, a.s. Efektivní úroková sazba činí 2,35 % p.a.

10 Poskytnuté zálohy

K datu 31. prosince 2017 eviduje Společnost poskytnutou zálohu ve výši 431 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 489 tis. Kč) zejména z titulu zpětného odkupu akcií.

11 Peníze

	2017	2016
Účty v bankách	11 569	19 530
	11 569	19 530

Účetní hodnota finančního majetku odpovídá jeho reálné hodnotě. K 31. 12. 2017 ani k 31. 12. 2016. Společnost neměla otevřené žádné derivátové pozice.

12 Náklady příštích období

	2017	2016
Poplatek za pořízení směnky	264	219
Ostatní	21	5
	285	224

13 Základní kapitál

Základní kapitál společnosti k 31. 12. 2017 představuje 323 868 ks akcií v nominální hodnotě 1 000 Kč, je plně splacen a za prezentovaná období beze změny, tj. v celkové výši 323 868 tis. Kč.

Identifikační označení akcií Společnosti podle mezinárodního systému číslování je ISIN: CS0008446753 (323 868 ks).

Akcie společnosti jsou přijaty k obchodování na trhu organizovaném Burzou cenných papírů Praha, a.s. (na volném trhu) a RM-Systémem, a.s.

14 Kapitálové fondy a nerozdělené zisky

Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 30. 6. 2017 bylo rozhodnuto o rozdělení hospodářského výsledku za rok 2016 ve výši 14 225 tis. Kč. Valná hromada rozhodla o přidělu ve výši 14 225 tis. Kč do nerozděleného zisku minulých let.

Jiné fondy jsou tvořeny zbytkovým zůstatkem dotací a peněžních darů, které společnost přijala v době před prodejem podniku, kdy její hlavní činností bylo poskytování léčebné lázeňské péče.

15 Obchodní a jiné závazky

	2017	2016
Obchodní závazky	66	82
Závazky k zaměstnancům	67	67
Sociální a zdravotní pojištění	34	34
Daňové závazky	29	27
Jiné závazky	3	3
Výdaje příštích období a dohadné účty pasivní	267	179
	466	392

16 Odložená daň

K 31. 12. 2017 ani k 31. 12. 2016 nemá společnost žádný titul pro vznik odložené daně.

17 Zisk z prodeje dlouhodobého majetku

V roce 2017 nedošlo k žádnému prodeji dlouhodobého majetku. V roce 2016 společnost realizovala tržbu z prodeje osobního automobilu ve výši 101 tis. Kč, zůstatková cena činila 24 tis. Kč.

18 Materiálové náklady, spotřeba energií a služeb

	2017	2016
Režijní materiál	37	107
Opravy a udržování	15	17
Náklady na služby nemateriální povahy	499	466
Náklady na poradenství	248	223
Ostatní náklady	277	176
	1076	989

19 Osobní náklady

Náklady	2017	2016
Mzdové náklady	161	136
Odměny statutárních orgánů	900	900
Sociální a zdravotní pojistné	306	306
	1 367	1 342

Společnost v roce 2017 ani v roce 2016 neměla žádné zaměstnance na HPP, ale pouze pracovníky na DPP. V roce 2017 jsou mzdové náklady tvořeny zejména odměnami statutárních orgánů společnosti (více bod 25) a odměnami v rámci DPP ve výši 161 TCZK.

20 Ostatní provozní náklady

	2017	2016
Daně a poplatky	34	32
Ostatní pojištění	38	51
Ostatní	1	1
	73	84

21 Úrokové výnosy

	2017	2016
Výnosové bankovní úroky		
- bankovní úroky	6	59
- úroky ze směnek (viz bod 9)	19 897	19 992
	19 904	20 051

22 Daň ze zisku

Vazba mezi účetním ziskem a daňovým základem	2017	2016
Zisk/(ztráta) před zdaněním	17 135	17 564
Daň tuzemskou daňovou sazbou 19%	3 226	3 337
Daňový efekt nedaňových nákladů a výnosů	-1	2
Čerpání daňové ztráty	0	0
Celkový náklad na daň	3 225	3 339

23 Zisk na akcii

Zisk na akcii je vypočtený jako podíl čistého zisku příslušejícího akcionářům Společnosti a váženého průměru počtu akcií.

	2017	2016
Zisk běžného roku (tis. Kč)	13 880	14 225
Vážený aritmetický průměr akcií (ks)	323 868	323 868
Zisk na akcii (Kč)	42,86	43,92

Společnost neemitovala ve vykazovaném období žádné nástroje, které jsou přeměnitelné na kmenové akcie ani nerealizovala opce nebo jiná práva, ani nevydala kmenové akcie při splnění smluvně daných podmínek. V důsledku výše uvedeného je zředěný zisk shodný se základním.

24 Práva spojená s akciemi

Práva a povinnosti spojené s příslušným druhem akcie jsou popsány ve Stanovách obchodní společnosti Jáchymov Property Management, a.s., výčet viz níže:

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Akcionář se zúčastňuje valné hromady osobně nebo v zastoupení na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem akcionáře.

Do působnosti valné hromady patří:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem nebo změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- jmenování a odvolání likvidátora,
- rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy zahrnují do působnosti valné hromady.

Řádná valná hromada se svolává jednou ročně, a to nejpozději do konce měsíce června každého kalendářního roku. Valnou hromadu svolává představenstvo, popř. jeho člen, pokud se představenstvo na jejím svolání bez zbytečného odkladu neusneslo a zákon stanoví povinnost valnou hromadu svolat, nebo pokud představenstvo není dlouhodobě schopno se usnášet. Dozorčí rada svolává valnou hromadu, jestliže to vyžadují zájmy společnosti, a na valné hromadě navrhuje potřebná opatření.

Představenstvo uveřejňuje pozvánku na valnou hromadu tak, že ji zveřejnění na webových stránkách společnosti: www.jachymovpm.cz a rovněž na webovém portálu www.valnehromady.cz (pokud by tento portál ukončil provoz, bude zveřejnění uskutečněno na portálu www.idenik.cz). Tento způsob zveřejnění pozvánky ve smyslu ust. § 406 odst. 1 zákona o obchodních korporacích nahrazuje zaslání pozvánky na adresy akcionářů uvedené v evidenci zaknihovaných cenných papírů.

Pozvánka na valnou hromadu nebo oznámení o konání valné hromady obsahuje alespoň:

- a) firmu a sídlo společnosti,
- b) místo, datum a hodinu konání valné hromady,
- c) označení, zda se svolává řádná nebo náhradní valná hromada,
- d) pořad valné hromady, včetně uvedení osoby, je-li navrhována jako člen orgánu společnosti,
- e) rozhodný den k účasti na valné hromadě a vysvětlení jeho významu pro hlasování na valné hromadě,
- f) návrh usnesení valné hromady a jeho zdůvodnění,
- g) upozornění akcionářů na možnost nahlédnutí do návrhu změny stanov v sídle společnosti ve stanovené době, je-li na pořad valné hromady zařazeno rozhodnutí o změně stanov.

Valná hromada je schopná se usnášet, jsou-li přítomni akcionáři, kteří mají akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 30 % základního kapitálu společnosti.

Způsob rozhodování

Valná hromada rozhoduje většinou hlasů přítomných akcionářů, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují většinu jinou. Přítomní akcionáři se zapisují do listiny přítomných, jež obsahuje obchodní firmu nebo název a sídlo právnické osoby, nebo jméno a bydliště fyzické osoby, která je akcionářem, popř. jejího zástupce, čísla akcií, jmenovitou hodnotu akcií, nikteré akcionáře opravňují k hlasování, popř. údaj o tom, že akcie neopravňují k hlasování. Pokud společnost odmítne zápis určité osoby do listiny přítomných provést, uvede tuto skutečnost do listiny přítomných včetně důvodu odmítnutí. Správnost listiny přítomných potvrzuje svým podpisem svolavatel nebo jím určená osoba.

Způsob hlasování

Hlasování na valné hromadě se děje zvednutím ruky (aklamací), pokud valná hromada nerozhodne jinak. Valná hromada může rovněž v jednacím a hlasovacím řádu upravit jiný způsob hlasování, vždy však tak, aby tento způsob zaručil objektivní zjištění výsledku hlasování. Hlasování mimo valnou hromadu s využitím technických prostředků se nepřipouští.

Valná hromada volí svého předsedu, zapisovatele, ověřovatele zápisu a osobu pověřenou sčítáním hlasů. Do doby zvolení předsedy řídí valnou hromadu svolavatel nebo jím určená osoba. Valná hromada může rozhodnout, že předsedou valné hromady a ověřovatelem zápisu bude jedna osoba.

Návrh na přijetí rozhodnutí valné hromady

1. Návrh na přijetí rozhodnutí valné hromady je oprávněno podat představenstvo nebo kterýkoliv jeho člen, dozorčí rada nebo kterýkoliv její člen a kterýkoliv z akcionářů.
2. Akcionář je oprávněn uplatňovat návrhy a protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady za podmínek upravených zákonem o obchodních korporacích.
3. Valná hromada nejprve hlasuje o návrzích představenstva a dozorčí rady a poté o návrzích akcionářů podle počtu hlasovacích práv.

Jednací a hlasovací řád

Valná hromada může rozhodnout o přijetí jednacího a hlasovacího řádu, který blíže vymezí jednání a rozhodování valné hromady v souladu se zákonem a stanovami.

Rozhodný den

Rozhodným dnem k účasti na valné hromadě je sedmý den před konáním valné hromady.

25 Podmíněné závazky

K 31. 12. 2017 ani k 31. 12. 2016 neeviduje společnost žádné podmíněné závazky.

26 Transakce se spřízněnými stranami

Spřízněnými osobami se rozumí společnost INVEST KAPA, a.s. a ostatní společnosti Skupiny PENTA INVESTMENTS, členové představenstva společnosti, členové dozorčí rady společnosti, osoby blízké těmto členům a společnosti se stejnými členy vedení.

Majoritním vlastníkem společnosti je INVEST KAPA, a.s., jejíž podíl na Společnosti je popsán v bodě 5.

Osoby podílející se více jak 20 % na základním kapitálu účetní jednotky:

Jméno / Firma	Podíl v %	
	Běž. obd.	Min. obd.
* INVEST KAPA, a.s., Dunajská Lužná, administrativna budova PD, PSČ 900 42, Slovenská republika	93,27 %	92,63 %
Ostatní drobní akcionáři	6,73 %	7,37 %

*Společnost PENTA FIRST FUND LIMITED, se sídlem 28 Oktovriou, 319 , KANIKI BUSINESS CENTER, 2. poschodí, P.C. 3105, Limassol, Kypr a většinový společník společnost INVEST KAPA, a.s. se dohodly, že společnost PENTA FIRST FUND LIMITED bude na základě písemného zmocnění vykonávat veškerá akcionářská práva ve smyslu § 180 odst. 1 obchodního zákoníku, a to dle vlastního uvážení.

Společnost PENTA FIRST FUND LIMITED je ovládána společností Penta Investments Limited, registrační číslo: HE 158 996, sídlo: 212 Agias Phylaxeos & Polygnostou Street, C & I Center (Building), 2nd Floor, 3082 Limassol, Kypr, tato je ovládána společností Penta Investments Limited, registrační číslo: 109 645, sídlo: 17 The Esplanade, St. Helier, Jersey, JE2 3QA a tato je ovládána společností Penta Investments Group Limited, registrační číslo: 112 251, sídlo: 17 The Esplanade, St Helier, Jersey, JE2 3QA.

Ovládací smlouva nebo smlouvy o převodech zisku a povinnosti z nich vyplývající uzavřeny nebyly.

Statutární orgány v průběhu účetního období:

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
MUDr. Eduard Bláha	Člen představenstva	16. 2. 2011	31. 12. 2017

Transakce se spřízněnými stranami:

V roce 2017 byly vyplaceny odměny dozorčí radě a představenstvu ve výši 900 tis. Kč (2016: 900 tis. Kč).

V roce 2017 (ani 2016) nebyly uzavřeny žádné nové smlouvy s propojenými osobami.

V průběhu roku 2017 došlo k vypořádání směnky společnosti Penta Funding, a. s. ve jmenovité hodnotě 490 915 tis. Kč, pořízené dne 24. listopadu 2015 se splatností ke dni 24. listopadu 2017.

V průběhu roku 2017 došlo k nákupu dvou smének společnosti Penta Funding, a. s. První směnka ve jmenovité hodnotě 40 972 tis. Kč byla pořízena dne 24. listopadu 2017 se splatností 24. května 2018. Druhá směnka ve jmenovité hodnotě 508 229 tis. Kč byla pořízena dne 24. listopadu 2017 se splatností 26. listopadu 2018. Pro více informací k těmto sménkám viz bod 9.

27 Odměny statutárnímu auditorovi

Odměny statutárními auditorovi jsou ve výši 160 tis. Kč za audit účetní závěrky společnosti na rok 2017.

28 Události po datu rozvahového dne

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Schváleno ke zveřejnění dne: 18. dubna 2018

MUDr. Eduard Bláha
člen představenstva